

Kommuneplan for Halden 2011 – 2023 Arealdelen



Vedtatt av Halden kommunestyre 22.06.2011



1.	Forord.....	3
2.	Hva er en kommuneplan?	4
3.	Politisk grunnlag.....	4
3.1	Ny kommuneplan	4
4.	Føringer og hovedgrep	5
4.1	Kommunale føringer.....	5
4.2	Regionale føringer	6
4.3	Statlige rammer.....	7
4.4	Langsiktig strategi for Haldens arealbruk	8
5.	Sentrale tema	16
5.1	Boligområder.....	16
5.2	Næringsområder	17
5.3	Sentrum	19
5.4	Offentlige formål	19
5.5	Idrettsanlegg	20
5.6	Fritidsbebyggelse utenom strandsonen	20
5.7	Strandsone	20
5.8	Grønnstruktur	21
5.9	Samferdsel	21
5.10	Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap	22
5.11	Naturmangfold	22
5.12	Naturressurser.....	22
5.13	Universell utforming.....	22
5.14	Sverige	23
6.	Sammendrag av konsekvensutredningen	24
6.1	Generelt.....	24
6.2	Enkeltområder.....	24
6.3	Konsekvenser av langsiktig arealstrategi	25
7.	Risiko og sårbarhetsanalyse.....	28
8.	Bestemmelser og retningslinjer	28
9.	Vedlegg.....	28

1. Forord

Befolkningen i Halden kommune har de siste to årene vokst med omlag 800 innbyggere, et snitt på omlag 400 innbyggere hvert år. Dette er en stor vekst, og den kommer som følge av en bevisst satsning. Kommunen har arbeidet hardt de senere årene for å være attraktiv for både innflyttere og for de som allerede bor her. Halden har store kvaliteter å by på, og har plass til mange flere. De siste årenes befolkningsvekst viser at vi har lykket. At vi har lykket godt. Denne jobben vil vi fortsette på. Halden skal være et godt sted å bo i og et attraktivt sted å utvikle næringsvirksomhet. I så måte er kommunen spesiell. Vi er i mindre grad enn andre kommuner på Østlandet avhengige av offentlige arbeidsplasser. Den stolte industrikommunen Halden kan by på alt fra industribedrifter til et levende miljø for forskning og utvikling. Dette forslaget til ny arealdel til kommuneplanen skal legge til rette for at denne positive utviklingen videreføres.

Sammen med kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av kommunestyret i november 2010, utgjør kommuneplanens arealdel et av de viktigste styringsredskapene for kommunens virksomhet og utvikling de neste 12 årene.

I arealplanen legges det først og fremst fokus på arealbehovet de første kommende 12 årene. For å synliggjøre arealbehovet som oppstår som følge av en vellykket strategi med hensyn til utvikling, er det i den langsiktige arealstrategien satt en tettstedsgrænse som angir rammen for maksimal bebyggelse frem mot 2050. Rådmannen vil allikevel presisere at det må være fleksibilitet i en arealplan som legger føringer 40 år frem i tid. Man vil derfor ved hver rullering vurdere status og videre behov. Forhåpentligvis legger arealplanen grunnlag for en felles visjon som kommunen og dens innbyggere kan gå sammen om å realisere.

Planen er endelig vedtatt av Halden kommunestyre, med utgangspunkt i forslag til plan fra Rådmannen, utarbeidet med bistand fra Rambøll. Planprosessen er gjennomført med medvirking fra organisasjoner og innbyggere, og i dialog med andre berørte myndigheter.

Halden 22.06.2011

Per Egil Pedersen

Rådmann

2. Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en 12-årsplan som består av to hoveddeler – samfunnsdelen og arealdelen. Samfunnsdelen tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunen som helhet, og inneholder en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen. Arealdelen er juridisk bindende for framtidig arealbruk og består av:

- arealkart
- planbestemmelser
- planbeskrivelse med konsekvensutredning

Arealdelen er et verktøy for å gjennomføre samfunnsdelen og skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og arealbruken. Plankartet angir bruk og vern av arealene, og viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. I tillegg angis det bestemmelser og retningslinjer ved behov for nærmere presisering. Det lange tidsperspektivet tilsier at planen må være tilstrekkelig fleksibel til å kunne innpasse nye behov og muligheter som kan oppstå i løpet av perioden. Kommuneplanens arealdel holdes derfor på et overordnet nivå og tar ikke for seg detaljer.

Denne arealdelen gjelder for perioden 2011-2023, men inneholder også en langsiktig arealstrategi for perioden fram til 2050.

3. Politisk grunnlag

3.1 Ny kommuneplan

Forrige kommuneplan for Halden ble vedtatt 19. juni 2003. Sommeren 2008 startet arbeidet med rullering av planen, og samfunnsdelen ble vedtatt i november 2010. Rullering av arealdelen startet med utleggelse av planprogram til høring og offentlig ettersyn i juni 2008, men prosessen ble stilt i bero fram til sommeren 2010. Kommunen fikk inn mange innspill til planprogrammet, men i mellomtiden har det kommet ny plan- og bygningslov som krever at utarbeidelse, høring og offentlig ettersyn av planprogram startet på nytt. Nytt planprogram ble lagt ut på høring i oktober 2010 og endelig fastsatt av formannskapet i Halden 13. januar 2011. Formannskapet vedtok å legge dette planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn 3. mars 2011. Etter høring og offentlig ettersyn ble planen revidert, blant annet etter meklingsgrunnet innsigelser fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen. Meklingsmøte ble gjennomført 15. juni 2011. Planen ble endelig vedtatt av Halden kommunestyre 22. juni 2011.

4. Føringer og hovedgrep

Kommuneplanens arealdel skal sikre at tilstrekkelige og egnede arealer avsettes for å møte de til dels kryssende interessene som samfunnet representerer. Dette kapitlet beskriver de viktigste kommunale, regionale og nasjonale føringene som påvirker omfang og valg av nye utbyggingsområder. På dette grunnlaget velges det en langsiktig arealstrategi for Halden. Detaljerte valg for deltema som bolig- og næringsutvikling, beskrives i senere kapitler. En detaljert liste over dokumenter som ligger til grunn for rullering av kommuneplanens arealdel ligger i planprogrammet som er vedlagt denne planen.

4.1 Kommunale føringer

Halden kommune har i de senere år snudd nedgang til oppgang, og er i dag en kommune der flere ønsker å bosette seg og næringslivet har en god utvikling. Kommuneplanens samfunnsdel legger vekt på at den positive utviklingen kommunen er inne i skal underbygges og forsterkes av kommunens planlegging. Halden skal videreutvikles som en attraktiv kommune å bo og leve i. I tillegg skal det legges til rette for et mangfoldig og innovativt næringsliv. Samtidig har Halden store verdier knyttet til natur og kulturarv som skal tas vare på. Det skal legges til rette for en bærekraftig utvikling, der veksten skal tilpasses de rammer som naturen setter.

Halden er en kommune der det er mulig å skaffe seg god bolig til rimelige kostnader. Bokvalitet er et av fortrinnene som kommunen legger vekt på å ta vare på. Halden skal også være det beste stedet i Norge å vokse opp for barn og unge. Det stiller blant annet krav til gode tjenestetilbud i nærmiljøene, trygge uteområder og god forvaltning av kommunens friluftsområder.

Halden kommune har en større andel sysselsatt i privat sektor enn det som er vanlig i sammenliknbare kommuner. Halden har også et sterkt og livskraftig industrimiljø som er unikt i regionen. Samtidig har industrikommunen Halden vist evne til å legge rette for et næringsliv i stadig fornyelse. Næringslivet rommer i dag alt fra tradisjonsrike industribedrifter til et avansert forsknings- og utviklingsmiljø. Det er kommunens mål å ta vare på og videreutvikle denne bredden i privat sektor. Det stiller krav til at kommunen til enhver tid kan gi et variert tilbud av ledige næringsarealer. Samtidig skal det være rom for etablerte bedrifter å kunne utvikle seg der de er lokalisert i dag. Strategisk næringsplan peker på følgende områder som viktige for utvikling av næringslivet:

- Sentrum
- Remmen
- Svingen/Svinesundsområdet

Et godt fungerende transportsystem er vesentlig for å sikre en velfungerende kommune. Næringslivet har store behov knyttet til godshåndtering på vei, bane og båt. En velfungerende havn og et godt jernbanetilbud er derfor viktig. Deler av veinettet er i dag også overbelastet at det er behov for utvidet kapasitet. Dette gjelder hovedsaklig i sentrum og på strekningen mellom E6 og Halden by. Samtidig er det et ønske om at en større andel av persontransporten utføres av

kollektivtrafikken, og til fots og sykkel. 50 prosent av Haldens utslipp av klimagasser er knyttet til transport. Derfor må utslippene fra transport senkes betraktelig dersom det kommunale målet om 55 prosent reduksjon av klimagassutslippene skal nås innen 2030.

Kommuneplanens samfunnsdel forutsetter videre at følgende forhold vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel:

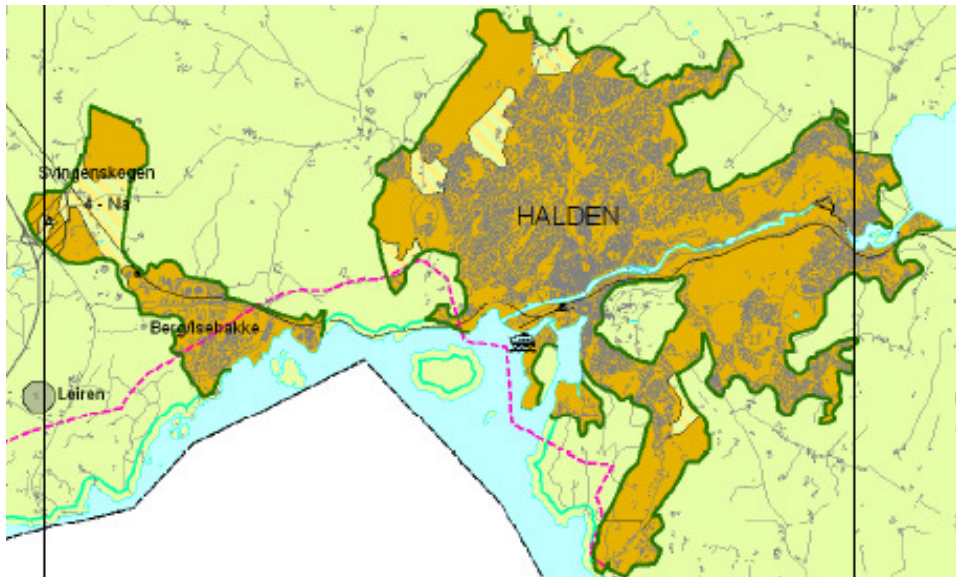
- Behovet for utvidet veikapasitet, blant annet avlastningsveier, ringveiløsning og bru over Tista.
- Innarbeiding av de konklusjoner som landbruksplanen treffer mellom landbruksdrift og andre interesser.
- Innarbeiding av oppdatert registrering av naturtyper og biologisk mangfold.

4.2 Regionale føringer

Fylkesplanen for Østfold ble vedtatt i Fylkestinget februar 2009, og godkjent ved Kongelig resolusjon 11. mars 2011. Dette er den første fylkesplanen med en samlet arealstrategi for hele fylket. Planen legger vekt på å redusere transportarbeidet gjennom samordnet areal- og transportplanlegging, der transporteffektivitet er førende for arealdisponeringen. Arealutnyttelsen i byer og tettsteder skal økes gjennom fortetting og transformasjon av bebygde arealer og høy utnyttelse i nye områder. Transportaktivitet skal overføres fra bil til kollektive transportløsninger, blant annet ved økt satsing på kollektivtrafikk, og utvikling av kollektivknutepunkter og parkeringsstrategier. Gang- og sykkelveinettet skal bygges ut. Videre skal byutviklingen baseres på god funksjonalitet og fortetting med kvalitet. Dyrket mark skal sikres gjennom kompakt by- og tettstedsutvikling, hvor potensialet for transformasjon og fortetting av allerede omdisponerte arealer utnyttes før dyrket mark settes av til utbyggingsformål.

Følgende hoveddrammer er satt for Halden kommune:

- Det er satt en langsiktig grense for framtidig tettstedsutvikling rundt Halden byområde, områdesenteret Berg/Isebakke og næringsområdene ved Svingen/Svinesundsparken.
- Halden kommune skal begrense ny arealbruk til 3 kvadratkilometer i tiden fram til 2050.
- Arealreserven skal fordeles på tre kommuneplanperioder. I første 12-årsperiode skal kun arealer lagt ut i gjeldene kommuneplan benyttes. Arealreserven regner bare inn nye områder, utbygging som skjer gjennom transformasjon og fortetting holdes utenfor arealregnskapet.
- Lokalsentrene Sponvika, Leiren, Aspedammen og Prestebakke skal kun gis mulighet til vedlikeholdsutbygging som er nødvendig for å opprettholde levende bygder. Vedlikeholdsutbygging skal tilpasses det enkelte lokalsenters størrelse og behov, slik at et akseptabelt servicenivå opprettholdes.
- 5 prosent av årlig boligbygging i hele kommunen kan finne sted som spredt utbygging.
- Svingen/Svinesundsparken utpekes som regionalt næringsområde og som avlastningsområde for handel.



Figur 1: Utsnitt av Østfold fylkesplans langsiktige arealstrategi for Halden. Den grønne linjen viser langsiktig grense for tettbebyggelse

I tillegg må følgende regionale føringer tas hensyn til:

- Kystsoneplanen for Østfold legger vekt på at kysten skal sikres en bærekraftig balanse mellom bruk og vern. Blant annet skal bebyggelse som hovedregel tillates bakenfor strandsonen i områder som ikke er synlige fra sjøen. Bebyggelse og infrastruktur må tilpasses landskaps-, natur-, kultur- og friluftsjnteressene.
- Østfold er rik på kulturminner, verdifulle kulturmiljøer og kulturlandskap. Dette må det tas hensyn til i forvaltningen av arealer.
- Haldenvassdraget og Enningdalsvassdraget er omfattet av verneplan for vassdrag. Disse to vannområdene forvaltes av Østfold fylkeskommune og er prioritert for utarbeidelse av handlingsplaner.
- Kommunal planlegging skal bidra til å styrke arbeidet med folkehelse.

4.3 Statlige rammer

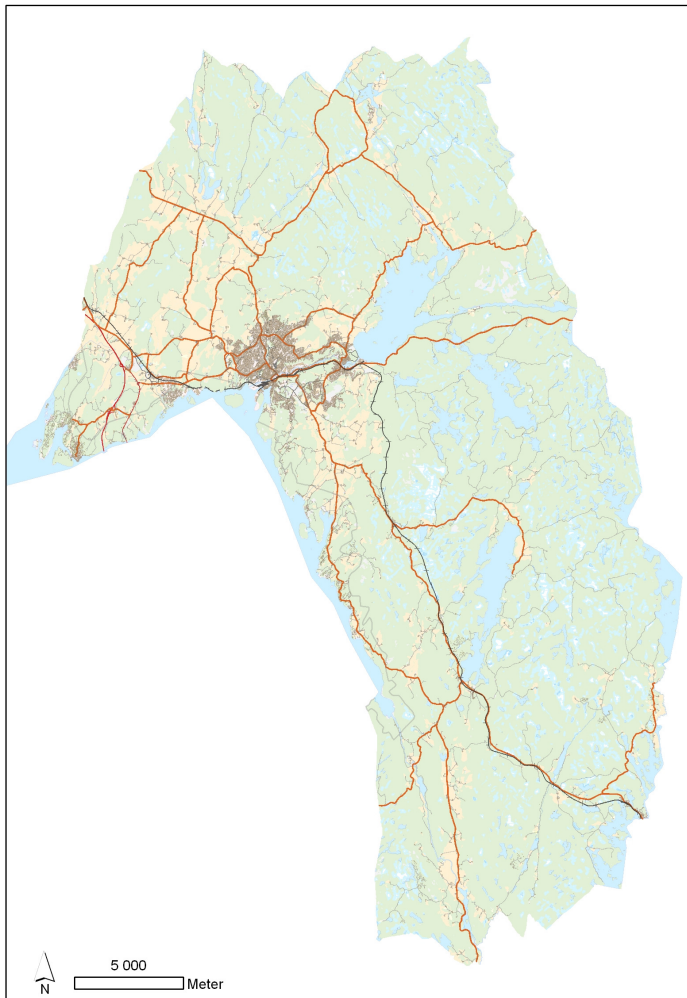
Staten har de senere år gjennom vedtak av nye lover og på andre måter, i større grad enn tidligere lagt føringer for kommunenes arealbruk. I Østfold er det Fylkesmannen som koordinerer Statens interesser i kommunal arealplanlegging.

Vesentlige føringer som skal tas hensyn til:

- Ny Plan- og bygningslov av 2008 innebærer blant annet at hensynet til universell utforming er lovfestet i formålparagrafen. Videre må det tas hensyn til klimaendringer gjennom sikring mot for eksempel havstigning og flom. Strandsonevernet skjerpes også, blant annet gjennom mindre adgang til å gi dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen.

- Naturmangfoldloven av 2009 stiller sterkere krav til bærekraftig bruk og vern av norsk natur. Blant annet er det krav om å vurdere om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i forbindelse med utarbeidelse av arealplaner.
- Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 2008 gjør fylkesplaner for handel juridisk bindende. Kjøpesentre utenfor sentrum aksepteres kun når de er i tråd med regional plan. Det kreves også at sentrum avgrenses.
- Hensynet til jordvern er i stadig sterkere grad blitt vektlagt av staten de senere årene. Føringene er klare på at nedbygging av matjord skal begrenses.
- Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden angir hvordan forbudet mot bygging i strandsonen skal forvaltes. Statlige signaler tilsier at mange kommuner ikke har planlagt sine strandarealer i tråd med disse retningslinjene.

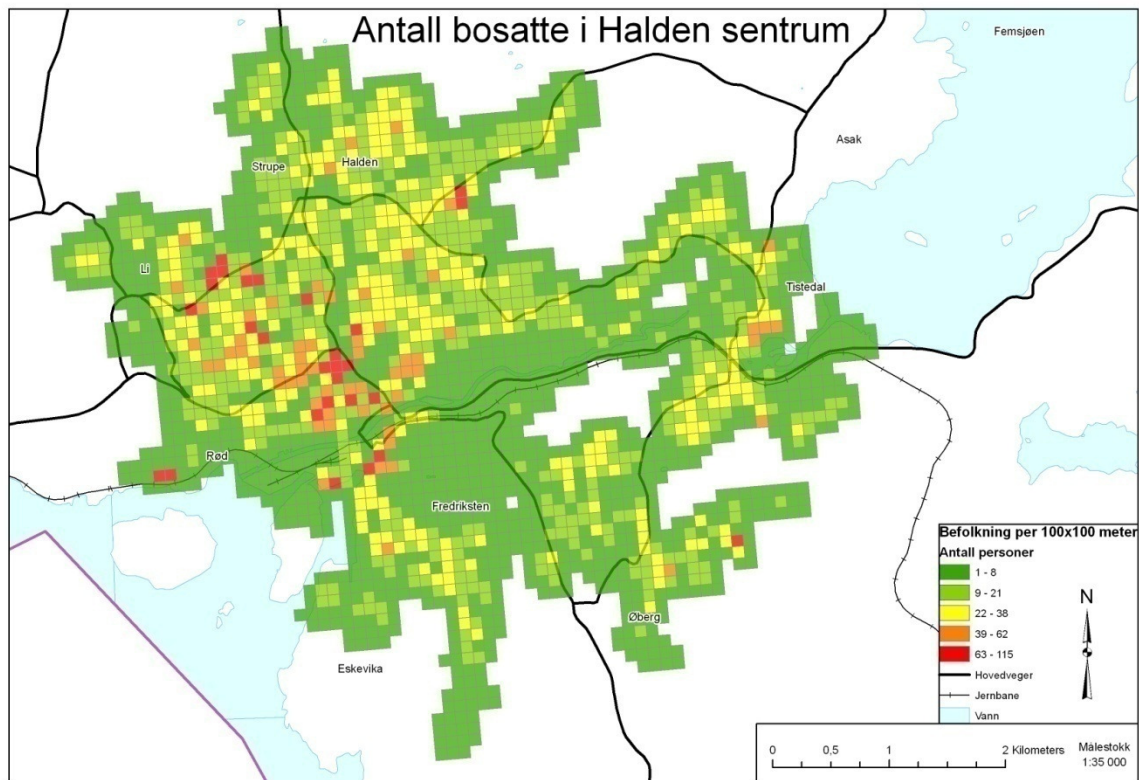
4.4 Langsiktig strategi for Haldens arealbruk



Figur 2: Grunnkart for Halden kommune

Dagens arealbruk

Halden kommune består i dag av et sentralt byområde på nord- og sørsiden av Tistedalselva, et blandet område med bolig og næring på Berg/Isebakke, et næringsområde under utvikling på Svingen/Svinesundsparken, samt mindre tettsteder i Sponvika, Aspedammen, Prestebakke og Kornsjø. Den største andelen av Haldens befolkning bor i selve byområdet, og befolkningstettheten er størst i tilknytning til sentrum.

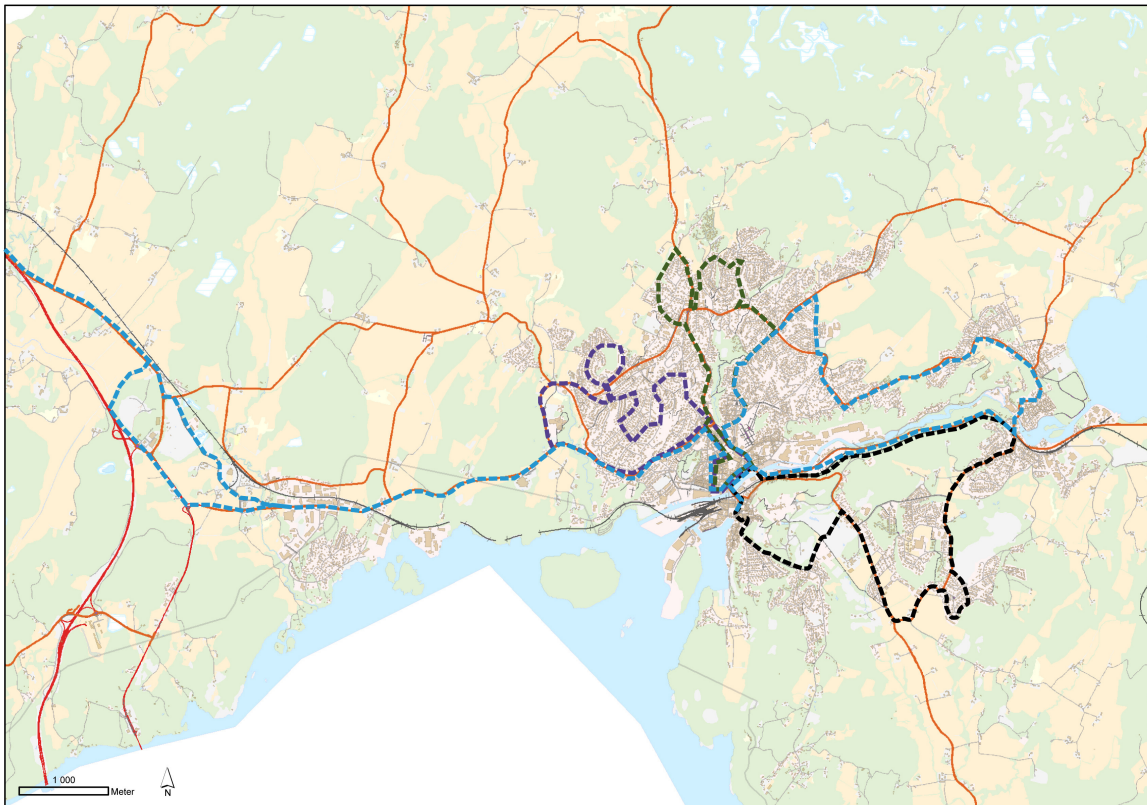


Figur 3: Befolkningstetthet i Halden byområde

Næringsområdene ligger hovedsakelig plassert i aksene Tistedalen, Sentrum, Remmen, Berg/Isebakke og Svingen/Svinesundsparken. De største industribedriftene er lokalisert i Tistedalen og mellom Sentrum og Berg/Isebakke. Mindre bedrifter preger næringsområdene på Berg/Isebakke og i Svingen/Svinesundsparken. Kunnskapsintensive virksomheter er primært lokalisert rundt Høyskolen på Remmen og i sentrum. Detaljhandelen er i hovedsak lokalisert sentrum, blant annet i de to kjøpesentrene. Mer arealkrevende handel er lokalisert i Berg/Isebakke og i Svingen/Svinesundsparken.

Halden kommune dekker et omfattende område på 600 km², og rommer store verdier i form av naturområder, jordressurser, kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Halden sentrum er et av Norges mest enhetlige og bevaringsverdige bysentrum med en rekke fredete bygninger og bygningsmiljøer.

Transportsystemet



Figur 4: Hovedveier og viktige kollektivtraseer

Følgende veier er sentrale i hovedveisystemet i Halden:

- RV 21 forbinder E6 med Halden sentrum, og går videre mot Aremark
- RV 22 går fra Holtet via Halden Sentrum og videre nord mot Rakkestad
- RV 104 fungerer som en nordlig avlastningsvei for RV 21 fra E6 til Remmen
- FV 931 og RV 103 er viktige veier for håndtering av trafikk internt i byområdet.

Spesielt RV 21 og RV 22 har stor trafikkbelastning. Bedre håndtering av trafikken i sentrum og i aksen sentrum-E6 er vesentlig.

Sentrum har det beste kollektivtilbudet, da alle bussruter starter eller ender her. I tillegg gir jernbanen en god forbindelse mot de andre Østfoldbyene og Osloområdet. For øvrig er det beste busstilbudet i aksen sentrum-E6. Her går både lokalruter og langruter. Videre betjenes det sentrale byområdet av to ringruter. Kollektivtilbudet for øvrig er begrenset.

Kommunen har et godt utbygd sykkelveinett både i det sentrale byområdet og på aksen sentrum-E6.

Det er lagt til rette for håndtering av gods på jernbane i tilknytning til næringsområdene i Tistedalen, sentrum, Berg/Isebakke og Svingen/Svinesundsparken. Jernbanen er også tilknyttet havnevirksomheten i sentrum. Havna håndterer storparten av godsmengden på båt, i tillegg til at det er egne kaianlegg for Nexans i Berg/Isebakke og steinbruddet i Iddefjorden. Punktene for omlasting

av gods mellom vei, jernbane er på Svingen/Svinesundsparken og mellom vei, jernbane og båt i sentrum.

Østfoldbanen er hovedforbindelsen til Sverige og kontinentet. Det foregår et arbeid knyttet til utbygging av jernbanetrase for Østfoldbanen. Her foreligger ulike alternativer til trasevalg. I kommuneplanen er eksisterende traseer videreført.

Langsiktig arealstrategi

I forbindelse med arealstrategiarbeidet blir arealreserven et viktig begrep. Grensen for når et areal utgjør en reserve eller når det er å anses disponert (gjennom status bebygd på plankartet) er her definert slik: Når et regulert område har fått på plass sin infrastruktur (vann, avløp, vei, strøm) defineres området som disponert. Bakgrunnen for dette er at det på et slikt tidspunkt er gjort store økonomiske investeringer, og det vil ikke være realistisk å benytte areal til annet formål enn det er opparbeidet for.

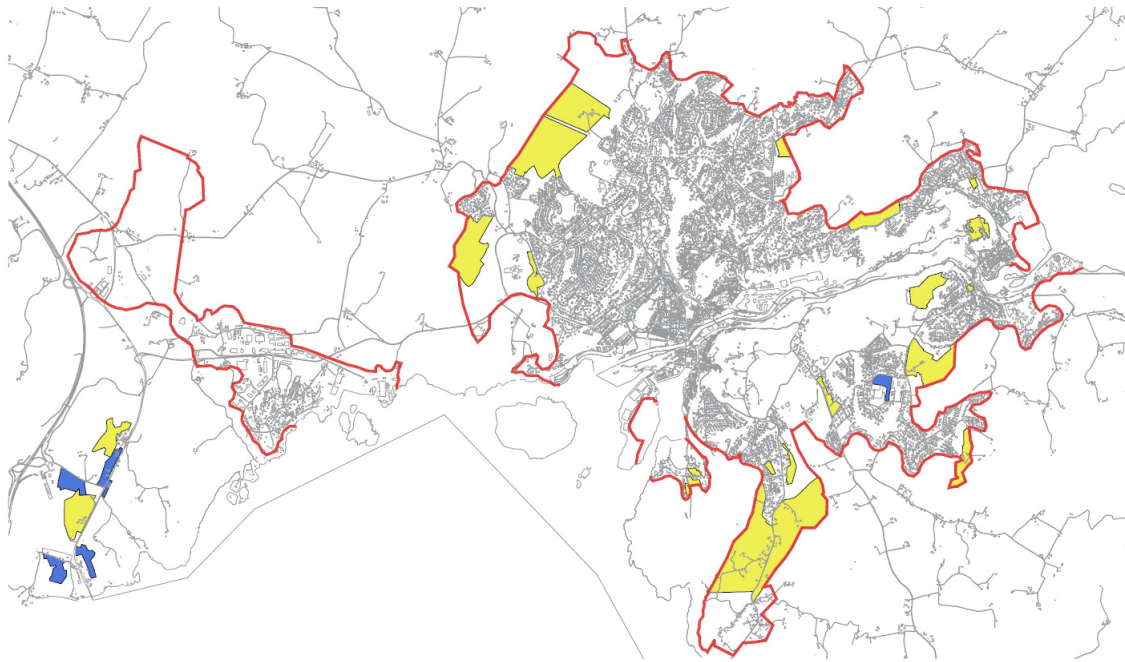
Østfold fylkesplan forutsetter en mer effektiv arealbruk per innbygger, og legger til grunn at Halden kan benytte en arealreserve på 3 km² nytt tettstedsareal fram mot 2050. Grunnlaget for arealreserven er en forventet befolkningsvekst på rundt 200 personer i året, slik at befolkningen øker fra rundt 28.000 innbyggere i 2011 til rundt 36.000 innbyggere i 2050.

Fylkesplanen tar imidlertid ikke hensyn til at Haldens befolkning har vokst markant de seneste årene. I 2010 økte innbyggertallet med over 400 personer. Dette er i tråd med kommunens ambisjoner. Arealplanen må derfor legge til rette for bruk av arealer som bygger opp under en slik vekst.

Dersom en legger til grunn en vekst på 400 personer i året, tilsier dette at Haldens langsiktige arealreserve skal dobles fra 3 km² til 6 km².

Kommuneplanen fra 2003 og senere vedtatt reguleringsplaner innebærer en eksisterende arealreserve på rundt 2,5 km². I et 40-års perspektiv vil det da være behov for å finne ytterligere 3,5 km². Dette tallet er i realiteten enda større da det i tillegg er et behov for å bytte ut noen av de urealiserte utbyggingsområdene i gjeldene planer med nye utbyggingsområder. Det er følgende grunner til å gjøre en slik endring:

- Noen av arealene som ble identifisert som nye utbyggingsområder i 2003 er enten ikke lengre aktuelle for utbygging eller mindre egnet for utbygging enn andre områder.
- Kommuneplanen fra 2003 la opp til utvikling i flere retninger, mens det i forbindelse med kommuneplanrulleringen legges vekt på å prioritere en vekstretning vestover.
- Halden fengsel etablerte seg på det største næringsområdet som ble avsatt i kommuneplanen fra 2003. Arealreservene til næring er derfor mindre enn for bolig. Det er derfor behov for finne næringsarealer som er egnet for større virksomheter.
- Østfold fylkesplan identifiserer flere mulige utbyggingsområder som skal vurderes opp mot alternative utbyggingsområder innenfor den langsiktige tettstedsgrensen.



Figur 5: Arealreserver i kommuneplanen fra 2003 og vedtatte reguleringsplaner

Kommuneplanen fra 2003 la til rette for betydelig boligutvikling nord og sør for Halden byområde. I den kommende kommuneplanperioden er det et ønske om å prioritere en utviklingsretning vestover fra byområdet og mot E6. Dette innebærer at rundt 750 dekar ikke-realiserede boligområder sør for byområdet langs Hovsveien fjernes som et framtidig boligområde. I tillegg fjernes områder i Remmendalen på grunn av uegnede grunnforhold.

Følgende prinsipper legges til grunn for Halden kommunes langsiktige arealstrategi:

- Det skal legges til rette for høy og jevn befolkningsvekst
- Bedrifter som ønsker å utvide eller nyetablere seg i kommunen skal sikres egnede arealer raskt. Det skal til enhver tid være nok og varierte næringsarealer tilgjengelig.
- Utviklingsretning vestover prioriteres.
- Områder som ligger langs etablert hovedveinnett, ny veiforbindelse fra Bærengen til Brekkerød, og de viktigste kollektivaksene prioriteres for utbygging.
- Veikapasiteten vestover og i sentrum styrkes.
- Områder som er avsatt i kommuneplanen fra 2003 og vedtatte reguleringsplaner tas i bruk først, deretter utnyttes nye utbyggingsområder
- Vernet og bevaringsverdig bebyggelse skjermes mot fortetting. Foretting i sentrum prioriteres til tidligere havnearealer.
- Halden sentrum videreutvikles som kommunens naturlige sentrum
- Halden byområde skal ta hovedtyngden av befolkningsveksten.
- Lokalsentrene i Sponvika, Aspedammen og Prestebakke skal legge til rette for tilstrekkelig utbygging slik at et akseptabelt servicenivå opprettholdes.
- Leiren videreutvikles til et selvstendig lokalsenter.
- I områder avsatt til spredt boligbygging skal det samlet tillates maksimalt 7 boliger per år. Kornsjø prioriteres.
- Den sentrale grønstrukturen, bymarka og strandområdene sikres for allmennheten.

Tabellene under viser beregnet arealbehov i tre kommuneplanperioder, samt behovet for å finne nye utbyggingsområder. Det legges her til grunn at 30% av den langsiktige arealreserven på 6 km² benyttes til næring og 70% til bolig. Det legges også til grunn at en befolkningsvekst på 16000 mennesker krever rundt 8000 nye boliger. 1000 av disse boligene er planlagt i sentrum, som fortetting/transformasjon. For nye boligområder utenfor sentrum skal det da legges opp til ca 1,6 boliger per dekar i gjennomsnitt. Dette innebærer at nye utbyggingsområder legges til rette for mer arealeffektive boligtyper. Dette innebærer en vesentlig endring av fortettningsstrategien, og denne må innarbeides over tid og med hensyn til eksisterende bomiljø.

Arealstrategi 2050

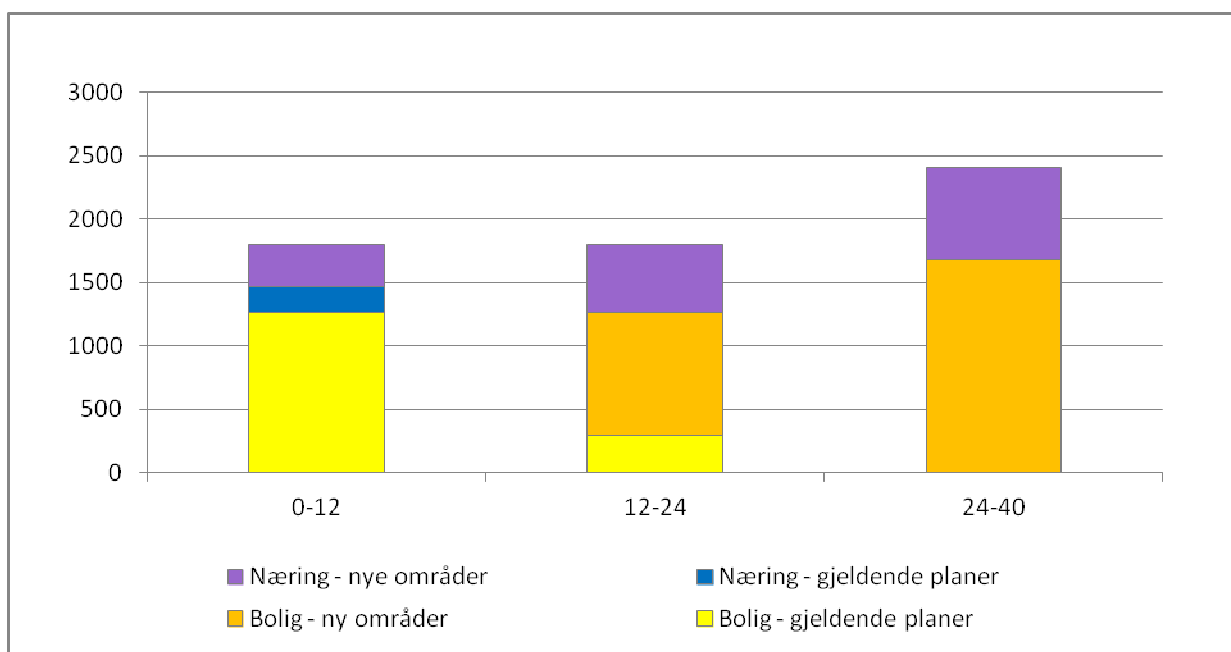
	0-12 år	12-24 år	24-40	Sum
Bolig	1260	1260	1680	4200
Næring	540	540	720	1800
Sum	1800	1800	2400	6000

Tabell 1: Langsiktig arealbehov fordelt på tre kommuneplanperioder (dekar)

Behov for nye arealer

	Gjeldende kommune- og reguleringsplaner	Fjernes som utbyggingsområder	Dagens arealreserve	Behov for nye områder
Bolig	2 346	790	1 556	2 644
Næring	209	0	209	1 591
Sum	2 554	790	1 764	4 236

Tabell 2: Behov for å identifisere nye utbyggingsområder. (dekar)

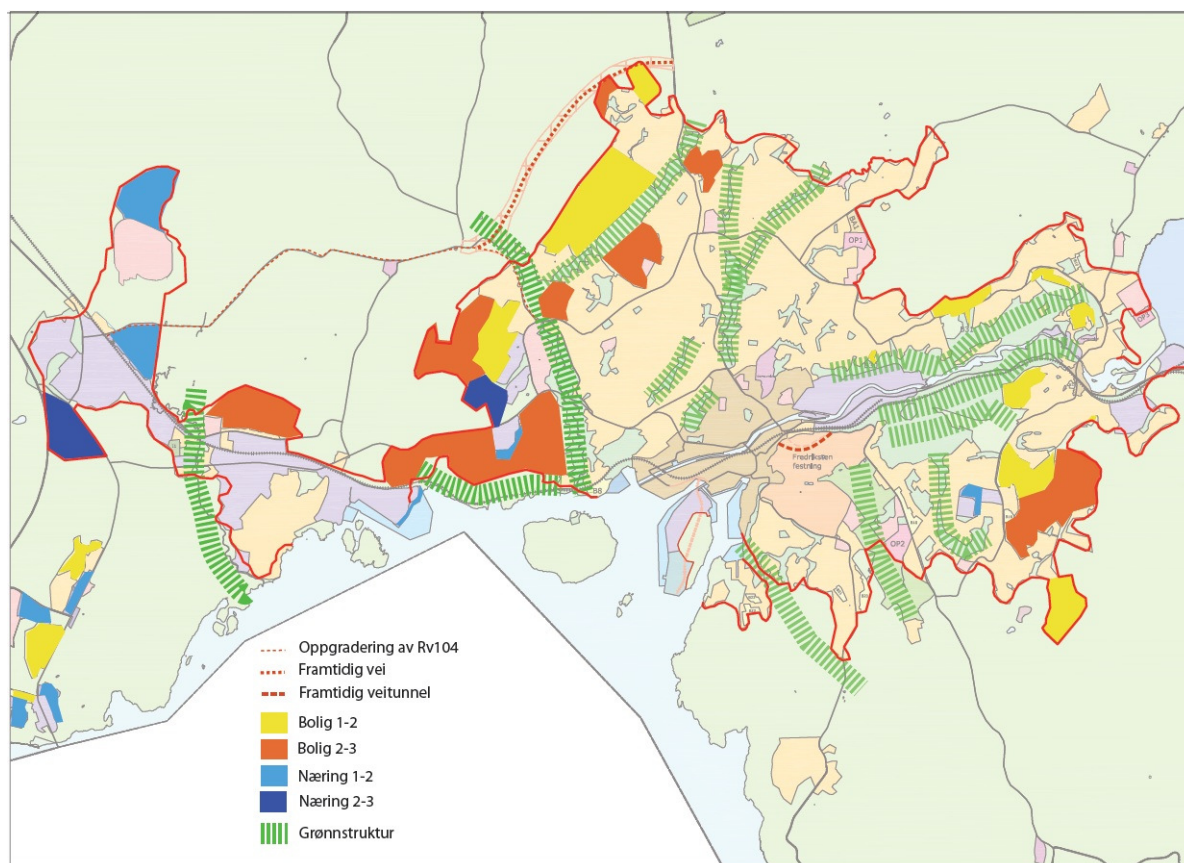


Figur 6: Behovet for å ta i bruk utbyggingsområder i gjeldende planer og nye arealer, fordelt på tre kommuneplanperioder (dekar)

Figuren over viser at kommuneplanen fra 2003 og reguleringsplaner vedtatt etter dette inneholder arealreserver som i stor grad vil dekke behovet i et 12-års perspektiv. Det vil imidlertid være behov for nye næringsarealer, og det foreslås derfor å legge ut større nye næringsareal i 12-årsperioden. Dette skyldes også at eksisterende arealreserve er satt sammen av flere mindre områder. Det er derfor ikke noe tilgjengelig areal som passer for virksomheter med stort arealbehov. Større arealer til for eksempel lager /logistikk, bygger opp under strategi for lager/logistikk i Osloregionen, lokalisert langs E6-strekningen.

Strategisk arealkart

Kartet under viser forslag til langsiktig arealstrategi for kommunens sentrale deler, inkludert rekkefølgen på utnyttelse av utbyggingsområder i gjeldende planer og nye utbyggingsområder.



Figur 7: Langsiktig arealstrategi. Tallene viser i hvilken kommuneplanperiode arealene vil bli tatt i bruk. Den røde linjen viser langsiktig tettstedsgrense.

Kartforklaring

Bolig:

- I første kommuneplanperiode (2011-2023) utnytttes i hovedsak utbyggingsområder for bolig fra eksisterende arealreserve. Utbygging vil finne sted på Brekkerød, Remmen, Sentrum, innfyllingsområder på nord- og sørsiden av Tistedalen, Sponvika og Leiren.
- I andre kommuneplanperiode vil boligområdene på Strupe og Bærengen realiseres.
- I tredje periode realiseres resten av de nye boligområdene.

Næring:

- I første kommuneplanperiode utnytttes utbyggingsområder fra eksisterende arealreserve. I tillegg legges det ut et nytt næringsområde i tilknytning til Svingen/Svinesundsparken.
- I andre periode utnytttes resterende utbyggingsområder fra eksisterende arealreserve. I tillegg utvides næringsområdene på Remmen.
- I tredje periode tas resterende næringsområder i bruk.

Samferdsel

- RV 104 utvides i eksisterende trase
- Ny veilenke realiseres mellom RV 22 og RV 104
- Tunnel i sentrum
- havneutvidelse

Det strategiske arealkartet viser langsiktig grense for tettstedsutvikling i Halden byområde, Berg/Isebakke og Svingen/Svinesundsparken. Denne grensen markerer maksimal utbredelse for bebyggelse fram mot 2050. Grensen avviker fra tilsvarende grense som er vedtatt i Østfold fylkesplan, og endringene er gjort for å gi rom for planlagt vekst de neste 40 årene. I dette tidsperspektivet vil det være rom for fleksibilitet ved hver rullering.

De største utvidelsene i forhold til grensen trukket i fylkesplanen, er i området mellom Halden byområde og Svingen/Svinesundsparken, i tillegg til en utvidelse ved Oreid. Grensen er imidlertid kraftig trukket tilbake sør i byområdet for å vise at områdene langs Hovsveien ikke lengre er ønsket som utbyggingsområder.

Innenfor den langsiktige grensen skal det opprettholdes grønnstruktur og landbruksområder. Den langsiktige grensens innebærer derfor ikke at områdene innenfor i skal fortettes fullt ut.

5. Sentrale tema

Dette kapittelet omtaler endringer i det juridisk bindende arealkartet datert 12. august 2011.

5.1 Boligområder

Det settes av 1820 dekar boligarealer. Kun 179 dekar er nye utbyggingsområder. Disse er enten mindre innfyllsområder i Halden byområde, et mindre boligområde i lokalsenteret Prestebakke, to mindre boligområder i Ystehede og utvidelser av det tidligere planlaget boligområdet på Brattås. Resten av de fremtidige boligområdene er allerede videreført fra kommuneplanen fra 2003 eller reguleringsplaner etter 2003.

Ved realisering av nye områder for bolig skal reguleringsplanen sikre nødvendig veikapasitet og god tilrettelegging for gående og syklende. Det skal også sikres en grønnstruktur som bygger opp under øvrig grønnstruktur. Det skal i tillegg legges til rette for tettere boformer enn enebolig der områdene er egnet for en mer effektiv arealbruk.

Arealene avsatt til bebyggelse i lokalsentrene i Sponvika, Prestebakke og Aspedammen er justert på kartet sammenliknet med planen fra 2003 for å samsvare med faktisk situasjon. I disse lokalsentrene legges det til rette for mindre vedlikeholdsutbygging. Det er ønskelig at en del av ny boligbebyggelse kommer som fortetting i disse lokalsentrene for å unngå at tettstedene flyter ut. Det nye lokalsenteret Leiren skal videreutvikles til et selvstendig sted med fellesfunksjoner som bygger opp under stedets egenart. I de fire lokalsentrene avsettes det kun ett nytt boligområde i Prestebakke. I de andre lokalsentrene er det nok tilgjengelige arealer for å sikre vedlikeholdsutbygging i 12-årsperioden.

Områdene med spredt boligbebyggelse i landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF) er betydelig redusert sammenliknet med planen fra 2003. Det har det siste tiåret ikke vært noe stor pågang for å tillate ny bebyggelse i disse områdene. Området samsvarer nå med de områdene der en faktisk finner dagens bygder. Det legges opp til at maksimalt 7 boenheter i året tillates som spredt boligbygging, der Kornsjø prioriteres særskilt.

Nye boligområder:

Nybo/Korpås (B24)

Området er i planen fra 2003 unntatt rettsvirkning, og avsettes til bolig. Det er igangsatt regulering av området. Området er på 34 dekar, hovedsaklig jordbruksjord. Arealet ligger bra plassert i forhold til skole, hovedveisystemet og hovedaksene for kollektivtrafikk.

Løvåsen II (B25)

Området er i dag avsatt til boligområde og LNF-område med spredt boligbebyggelse, og avsettes til framtidig boligområde. Arealet er på 34 dekar, skogkledd og vendt mot sydvest. Atkomst til området er via eksisterende boligområde på Løvåsen.

Ystehede (B26)

Området er i dag avsatt som LNF-område. Arealet ligger innklemmt mellom eksisterende boligområder på Ystehede og Iddefjorden. Det er varslet regulering av området til bolig.

Løkkebergveien (B28)

Området er i dag avsatt som LNF-område, er på 3 dekar og ligger i tilknytning til eksisterende boligområder på sørsiden av Løkkebergveien.

Ystehedeneset (B29)

Området er i dag avsatt som LNF-område, er på 5 dekar og ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Ystehede.

Grimsrødhøgda (B30)

Området er i dag avsatt som LNF-område og er på 6 dekar. Området omfatter delvis skogkledde arealer som er en del av grønnstrukturen i Tistedalen.

Bergheim (B31)

Området er i dag avsatt som LNF-område og er på 4 dekar. Området omfatter delvis skogkledde arealer som er en del av grønnstrukturen i Tistedalen.

Brekkerød (B32)

Området er i dag avsatt som LNF-område og er på 76 dekar. Området omfatter arealer nord for de eksisterende byggeområdene for bolig på Brekkerød.

Brattås (B19)

Boligområdet på Brattås lå allerede inne i kommuneplanen fra 2003. I denne planen er området justert og utvidet basert på tre innspill. Området var opprinnelig på 61 dekar. Deler av det opprinnelige området i nord er tilbakeført til LNF-område. I tillegg er området utvidet i vest og sørvest. Det reviderte arealet er på 168 dekar.

5.2 Næringsområder

Næringslivet i Halden er sammensatt av virksomheter med veldig ulikt arealbehov. Planen tar utgangspunkt i å dekke følgende behov:

- Industri: Rom for naturlig ekspansjon der industribedriftene ligger i dag.
- FOU-virksomheter: Sentrum og Remmen
- Mindre industrivirksomheter: Sørli og Svingen
- Detaljhandel: Halden sentrum
- Handelsvirksomheter med plasskrevende varer: Svinesundsparken
- Større virksomheter, lager/logistikk: Svingen/Svinesundsparken

Det legges opp til muligheter for utvidelse av næringsvirksomheten ved Nexans og Fresenius Kabi. I den forbindelse er følgende endringer i arealkartet foreslått:

Nexans (N13)

Området er i dag hovedsakelig avsatt til vern av sjø og vassdrag. Arealet er på 12 dekar og legger til rette for en utvidelse av dagens kaiområder. Det er igangsatt regulering av utvidelsen.

Fresenius Kabi (N14)

Området er i dag avsatt som LNF-område. Arealet er på 25 dekar og muliggjør en utvidelse av dagens næringsvirksomhet.

Det skal settes av nye næringsområder i kommuneplanperioden for å legge til rette for etablering av større virksomheter som for eksempel lager/logistikk.

Nye næringsområder:

Svingen (N11a)

Arealet er avsatt som regionalt næringsområde i Østfold fylkeplan. Området er på 475 dekar og omfatter arealene mellom Svingen/Svinesundsparken og Halden fengsel. Her finner vi både skogkledde koller og jordbruksarealer. Søndre del av området er regulert til LNF. På grunn av innsigelser fra Fylkesmannen og Østfold fylkeskommune er kun 95 dekar avsatt til næringsområde i kommuneplanen. I forbindelse med meklingsmøtet 15.09.2011 er det enighet om følgende:

”Det er en forutsetning at partene inngår avtale om å avsette alternative arealer til regionalt næringsområde syd for krysset E6/riksvei 21 og nord for Sponvikaveien. Dette som en kompensasjon for avstått areal til næring i området N11a. Prosessen knyttes opp mot utarbeidelse av den kommunale planstrategien, og det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser i tråd med fylkesplanen.”

Flingtorp (N11b)

Skogsområdet ligger nord for Halden fengsel og er på 227 dekar. Området har myrlendt bunndekke og egnetheten for utbygging må vurderes opp mot grunnforhold.

På Prestebakke forslås det å legge til rette for videreutvikling av flisproduksjon, samt å legge til rette for et opplevelsessenter/trebegeistringssenter. Følgende endres i kartet:

Haklund (N12)

Arealet er på 10 dekar og er i dag et steinbrudd uten aktivitet. Området er i kommuneplanen fra 2003 avsatt til LNF. Området avsettes til framtidig næring for å legge til rette for lagring av flis. Tiltaket forutsettes avklart i reguleringsplan. Ved eventuell avvikling av denne driften legges det til grunn at området skal tilbakeføres til LNF.

Kalvøya (FT1)

Området er på 58 dekar og er i dag avsatt som LNF-område. Området forslås avsatt til formål ”framtidig turist/fritidsanlegg”. Nesten hele området ligger innenfor 100-metersbeltet i en drikkevannsonen. Eventuell utbygging må derfor avklares i reguleringsplan, og det skal tas hensyn til vannressursen og landskap. Annen næring aksepteres ikke.

5.3 Sentrum

Etablering av ny bebyggelse i sentrum skal avklares gjennom reguleringsplan. I den forbindelse skal all ny bebyggelse tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen. Det skal også tas hensyn til eksisterende verneverdig og fredet bebyggelse i sentrum.

Sentrumsavgrensing tilsvarer utbredelsen til arealformålet sentrumsformål i arealkartet. Dette imøtekommer Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder, som krever en slik avgrensning for at det kan tillates etablering og utvidelse av kjøpesentre. Det ligger i dag to kjøpesentre i sentrum, og sentrumsavgrensingen muliggjør eventuelle utvidelser av disse.

I perioden vil det legges vekt på å utvikle de vedtatte utbyggingsområdene på Tyska, Mølen og Hollenderen. Dette er i tråd med kommunens langsiktige planer om å videreutvikle sentrum, og legge til rette for attraktive og sentralt plasserte boliger og arbeidsplasser. Det skal ved realisering av disse legges det vekt på at barn og unge sikres trygg skolevei gjennom gode forbindelser til eksisterende sentrum.

Det er utarbeidet særlige bestemmelser for parkering i sentrum. De skal sikre at et minimum av parkeringsplasser skal sikres i forbindelse med nybygg, men også at ikke et unødvendig høyt antall parkeringsplasser realiseres. Maksimumsbegrensningen for parkering er satt ut i fra hensynet til effektiv bruk av arealer og ønsket om et en høyere andel av reiser til sentrum foretas uten bil. Det er også utarbeidet bestemmelser for å sikre nødvendig sykkelparkering.

Det er for sentrum satt krav til leke og uteoppholdsarealer som er tilpasset forholdene i bystrukturen. Krav om erstatningsarealer ved omdisponering er likt for sentrum som for andre deler av kommunen.

Tidligere vedtekter om skilt og reklame er innarbeidet med noen endringer i bestemmelsene til sentrumsformålet.

5.4 Offentlige formål

Veden (OP3)

Området er i dag avsatt til LNF. Arealet er på 23 dekar og er foreslått som avsatt til idrettsplass og barnehage.

Idd kirkegård

Kirkegården ved Idd kirke har behov for utvidelse i planperioden. Utvidelsen er omdisponering av arealer som i dag er avsatt til LNF. Utvidelsen av kirkegården gjøres ved reguleringsplan, med tilhørende konsekvensutredning.

5.5 Idrettsanlegg

Berg stadion (I1)

Området er på 14 dekar og er i dag avsatt til bebyggelse og anlegg. Området er foreslått avsatt til idrettsformål med hensikt om å legge til rette for en utvidelse av Berg stadion.

5.6 Fritidsbebyggelse utenom strandsonen

Kommuneplanen fra 2003 hadde store områder som ga rom for utbygging av fritidsbebyggelse. I størstedelen av disse arealene er det ikke fritidsbebyggelse i dag. Samtidig er det gitt byggetillatelse til hytteområder utenfor sonene som er avsatt til fritidsbebyggelse. Denne planen krymper betraktelig områdene som legger til rette for spredt fritidsbebyggelse. Arealene reflekterer nå den faktiske situasjonen.

I tillegg er det lagt inn ett nytt område for spredt fritidsbebyggelse. Dette er på bakgrunn av innspill til planprosessen og vurdering av konfliktpotensialet i konsekvensutredningen.

Følgende områder er lagt inn:

Aspedammen (LNF-F1)

Området er på 254 dekar og ligger sørøst for lokalsenteret og i forlengelsen av områder som åpner for spredt boligbygging. Arealet er stort og det er krav om reguleringsplan før det skal realiseres ny bebyggelse.

5.7 Strandsoner

Kommuneplanen fra 2003 hadde avsatt store områder som ga mulighet for utbygging i strandsonen. Disse arealene er nå krympet i tråd med hva slags bebyggelse som eksisterer per i dag. Det legges opp til en differensiering der områder med tett blanding av boligbebyggelse og fritidsbebyggelse gis formålet bygg og anlegg, områder med tett fritidsbebyggelse gis formålet eksisterende fritidsbebyggelse og områder med spredt fritidsbebyggelse får formålet LNF med spredt fritidsbebyggelse. Resten av strandsonen gis formålet LNF og her aksepteres ikke ny bebyggelse. Bestemmelsene til de ulike områdene er differensiert både med hensyn til byggegrense langs sjø og unntak fra plankrav.

Områder i strandsonen der det foreligger vedtatte, men urealiserte reguleringsplaner som åpner for fritidsbebyggelse er markert med formålet framtidig fritidsbebyggelse i kartet.

Områdene avsatt til anlegg for småbåter i gjeldende planer er videreført i forslaget. Det er ikke foreslått mer enn ett nytt område avsatt til anlegg for småbåter, da det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til hvilke områder som er egnet. Inntil en slik samlet vurdering foretas, vil det bli tatt stilling til enkeltprosjekter gjennom reguleringsplan. Planforslag vil bli vurdert ut i fra følgende retningslinjer:

- Områder i tilknytning til sentrum vurderes som egnede for nye småbåtanlegg så fremt de ikke kommer i konflikt med natur- og friluftverdier, samt hensynet til havnetrafikken.

- I områder der mindre private brygger erstattes med samleanlegg, vil moderate utvidelser vurderes positivt så fremt det tas hensyn til natur- og friluftsverdier. Det skal i slike tilfeller legges vekt på å sikre allmennhetens mulighet til å benytte strandsonen.
- Anlegg for småbåter i nye områder ønskes ikke før eventuelt en vurdering av nye egnede områder i kommunen er foretatt.

Følgende område avsettes til småbåter:

Tyska / Hollenderen (SH1)

Området er på 26 dekar og legger opp til etablering av et småbåtanlegg i tilknytning til de vedtatte utbyggingsområdene på Tyska og Hollenderen.

5.8 Grønnstruktur

Sentrale grønnstrukturer innefor soner med bebyggelse er i vist med formål grønnstruktur i arealkartet. Dette innebærer ikke noen arealendringer, men er en tydeliggjøring av hva som er viktige grøntområder i bystrukturen og annen bebyggelse.

Grønnstrukturen er sammen med Haldens store naturområder viktig for å fremme trivsel og bidra til aktivitet og god folkehelse.

5.9 Samferdsel

RV 22 fra sentrum mot Idd har i dag en trafikkmengde som innebærer en uakseptabel miljøbelastning på spesielt Elvegata. Det er derfor markert en framtidig tunnel som skal erstatte dagens veiløsning. Konkret utforming vil bli fastsatt gjennom reguleringsplan.

RV 104 fra Svingen til Odde bru i dagens trase skal oppgraderes i eksisterende trase. Denne veien skal fungere som avlastningsvei for RV 21, som i dag har en uakseptabel trafikkmengde.

Det er videre markert en korridor for en framtidig veilenke fra RV 104 rundt Bærengen, Strupe og Brekkerød til RV 22. Denne nye veilenken er tenkt å betjene framtidige boligområder i disse områdene. Den nye veien er markert som båndlegging (H710-F) i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven.

Som ledd i arbeidet med å utbedre veinettet, vil det samarbeides med Statens Vegvesen og Østfold fylkeskommune om en transportanalyse for Halden.

Havnearealene på Sauøya er markert utvidet for å legge til rette for flytting av havnen fra andre deler av sentrum. Det er her også markert inn ønsket jernbaneforbindelse til den nye havnen.

Det legges opp til å videreføre et høyt tempo i utbygging av et sammenhengende system for gang- og sykkel langs hovedveinettet.

Videre er det ønskelig å forbedre tilretteleggingen for gode bussforbindelser mellom Halden og Strømstad via Svinesundsparken og Nordby i Sverige. Det vil styrke grunnlaget for kollektivtrafikk i den felles norsk-svenske bolig-, service og arbeidsregionen.

5.10 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Viktige områder for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap er markert med hensynssoner. Områder der det skal tas hensyn til landskap og kulturmiljø er markert i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-8,c. Fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes er vist som båndlagt i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-8,d.

Disse områdene skal vernes og forvaltes i tråd med det lovverket som hensynssonen viser til.

5.11 Naturmangfold

Det er i 2010 gjennomført et omfattende registreringsarbeid av naturtyper i områder nær bebyggelse. Dette arbeidet har gitt oppdatert kunnskap og naturtyper og biologisk mangfold. Kartleggingen er benyttet i forbindelse med konsekvensutredningen som følger denne planen. Naturmangfoldloven krever at skal vurderes om det er behov for ytterligere kunnskap om naturmangfold i områder som kommuneplanen omfatter. Det legges til grunn at slik ytterligere kunnskap ikke er nødvendig.

Verneområder er båndlagt og markert med hensynssoner i arealkartet.

5.12 Naturressurser

Denne planen er utarbeidet parallelt med landbruksplanen for Halden. For føringer som har konsekvenser for arealdisponeringer vises det til konklusjonene i denne. Forøvrig er kart som er utarbeidet i forbindelse med landbruksplanen benyttet ved utarbeidelse av denne arealplanen.

Halden har i dag ikke tilstrekkelig tilgang på steinressurser. Det er derfor ønskelig å realisere ett større anlegg for uttak av steinressurser i nærheten av E6. Det er betydelig konfliktpotensial knyttet til slike anlegg, og det har derfor ikke vært mulig å avsette et nytt område i denne kommuneplanen.

Det eksisterer i dag uttak av stein ved Brekke i et område som i kommuneplanen fra 2003 hadde formålet LNF. Området er ikke regulert og virksomheten er basert på dispensasjon. Området vises som eksisterende råstoffutvinning. I tillegg knyttes det bestemmelser til arealet med krav om reguleringsplan. Intensjonen er at reguleringen skal legge til rette for en tidsavgrenset videre drift, kontrollert avvikling og opprydding.

5.13 Universell utforming

Det forslås å møte plan- og bygningslovens krav om universell utforming gjennom en generell bestemmelse til arealdelen som skal legges til grunn for alle reguleringsplaner. Dette skal sikre at lovens formål om universell utforming ivaretas i gjennomføring av tiltak.

5.14 Sverige

Iddefjorden forvaltes av Halden og Strømstad kommuner i felleskap. Strømstad legger opp til å begrense virksomhet og inngrep på Iddefjordens vestsida. Denne planen legger opp til å sikre tilsvarende forvaltning av Iddefjordens østside.

Nordisk miljøkonvensjon av 19. februar 1974 fastsetter et prinsipp om likestilling mellom statene, som medfører at det skal varsles når en reguleringsplan i Norge har negative miljøkonsekvenser for svenske interesser. Konvensjonen medfører varslingsplikt og uttalelses- og klagerett etter plan- og bygningsloven overfor de svenske grunneierne som blir berørt i slike tilfeller. Det forutsettes at konvensjonen tas hensyn til ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

6. Sammendrag av konsekvensutredningen

6.1 Generelt

Store deler av Halden kommunes areal er gode jordbruksarealer, rike på kulturminner og et verneverdig kulturlandskap. De ulike vassdragene med sine hensynssoner utgjør sammen med øvrig friluftareal betydelige områder, som man bevisst ønsker å skjerme. Å legge forhold til rette for vekst i et slikt landskap kan være vanskelig. Dette kan imidlertid ikke hindre en vekst – men det betyr at man må balansere utviklingen i pakt med de verdier Haldensamfunnet er så heldig å være i besittelse av.

6.2 Enkeltområder

For kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides en konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2, annet ledd. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av de delene av planforslaget som fastsetter rammer for utbygging og som samtidig innebærer endringer i forhold til gjeldende plan. Både nye byggeområder og vesentlige endringer i eksisterende byggeområder skal utredes.

I planprogrammet for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel er det fastsatt at kommunen vil foreta en enkel konsekvensutredning på et overordnet nivå. Vurderingen bygger på planfaglige betraktninger, temakart, flyfoto og utredninger som er tilgjengelig i kommunen og på regionale og nasjonale databaser.

Kommuneadministrasjonen har i forkant av konsekvensutredningene gjennomført en grovsiling/utvelgelsesprosess av alle innsendte innspill. Av et stort antall innspill er 50 vurdert i konsekvensutredningen og 26 av disse er foreslått innlemmet i planforslaget. Nærmere om vurderingen av de innspill som ikke er med i konsekvensutredningen er omtalt i rådmannens saksfremlegg.

Temaene som er vurdert i konsekvensutredningen er følgende:

- Grønnstruktur og friluftsliv
- Naturverdier og biologisk mangfold
- Vassdrag
- Landbruk
- Kulturminner og kulturmiljø
- Kulturlandskap
- Forurensning og støy
- Tilgjengelighet til transportsystemet (hovedveier, kollektivtransport, gang-/sykkelveier)
- Sosial infrastruktur (skole, barnehage etc.)
- Teknisk infrastruktur (vann, avløp etc.)
- Klima og energi

Konsekvensutredningen av enkeltområder presenteres i et eget vedlegg til kommuneplanen, der hvert område vurdert ved en systematisk gjennomgang over en side. Konsekvensutredningen synliggjør antatte virkninger for miljø og samfunn ved utbygging av det aktuelle området. Som en integrert del av konsekvensutredningen er det også vurdert om utbyggingen er i tråd med langsiktig arealstrategi. Av 50 områder som omfattes av konsekvensutredningen er 21 tatt med i planforslaget. Disse er:

Boligområder

- Nybo-Korpås (B24)
- Løvåsen II (B25)
- Ystehede (B26)
- Løkkebergveien (B28)
- Ystehedeneset (B29)
- Grimsrødhøgda (B30)
- Bergheim (B31)
- Brekkerød (B32)
- Brattås (B19): justering og utvidelse

Næringsområder

- Flingtorp (N11b)
- Svingen (N11a)
- Kalvøya (FT1)
- Haklund (N12)
- Nexans (N13)
- Fresenius Kabi (N14)

Anlegg for småbåter

- Tyska / Hollenderen (SH1)

Fritidsbebyggelse

- Aspedammen (LNF-F1)

Tjenesteyting / idrettsanlegg

- Veden (OP3)

Hovedveger

- Oppgradering RV 104
- Ny ringveg
- Ny tunnel

6.3 Konsekvenser av langsiktig arealstrategi

På bakgrunn av tidligere arealplaner har kommunen sett et behov for å gjennomgå/vurdere vekstmulighetene i Halden. Disse vurderingene har medført at en vekstretning mot vest er det mest

gunstige på lang sikt. Dette henger blant annet sammen med utvikling av arbeidsplasser, arbeidsregionen, forholdet til Sverige og hensynet til en transporteffektiv arealutvikling.

Denne planen prioriterer nå en vekstretning vestover mellom Halden byområde og E6. Den langsiktige arealstrategien i denne planen legger også opp til en sterkere befolkningsvekst enn hva som har vært tilfellet det siste tiåret. Samtidig legges det nå føringer for betydelig høyere arealeffektivitet ved at deler av utbyggingen styres mot sentrum og at øvrige framtidige boligområder ikke utelukkende skal legge til rette for eneboliger. Denne omleggingen vil være krevende å ta noe tid, og den må tilpasses de ulike områdene som utvikles.

Når det gjelder etablering av nye næringsarealer, viderefører denne arealplanen en strategi som allerede var forankret i kommuneplanen fra 2003. Større næringsarealer settes av og klargjøres for raskt å kunne imøtekomme potensielle etableringer. Området rundt Svingen/Svinesundsparken videreføres som hovedsatsingsområde. I tillegg videreutvikles Remmenområdet.

Den langsiktige arealstrategien forutsetter målrettet utvikling av transportsystemet. Her er en oppgradering av eksisterende RV 104 viktig. Denne vil virke som en avlastningsvei for dagens RV 21 mellom Halden byområde og E6. For å redusere trafikkmengden gjennom byområdet, og derigjennom også miljøbelastningen, er det tegnet inn en korridor for ny vei mellom RV 104 og RV 22. Videre skal det etableres en tunnelloøsning for RV 22 i sentrum. Havnearealet på Sauøya utvides for å gi rom for annen utbygging på dagens havnearealer i sentrum.

Følgende forhold ved Haldens langsiktige arealstrategi er viktige med hensyn til miljø og samfunn:

- Prioritert vekstretning vestover
- Tilrettelegging for høyere befolkningsvekst
- Økt arealeffektivitet i nye utbyggingsområder
- Prioritering av store sammenhengende næringsarealer for å legge til rette større virksomheter
- Utvidelse av hovedveinettet

Konsekvensene av den langsiktige arealstrategien kan oppsummeres som følger:

Grønnstruktur og friluftsliv: Overordnede grønnstrukturer i byområdet, marka og i strandsonen skjermes for utbygging. Det er gjennomført en betydelig innstramming av størrelsen på arealene der det er mulig å bygge bolig eller fritidsbebyggelse. Utvidelsen av veinettet nord i byområdet kan innebære en noe negativ effekt for friluftsliv nord i dagens byområde. Dette kan imidlertid hensyntas spesielt ved videre planlegging slik at denne negative effekten minimaliseres.

Naturverdier og biologisk mangfold: Den langsiktige arealstrategien legger opp til store arealbeslag, men i hovedsak skjermes viktige naturtyper.

Vassdrag: Strategien skjærmer vernede vassdrag fra utbyggingspress.

Landbruk: Det er to forhold som har negativ innvirkning på landbruk. For det første legges det i stor grad til rette for en befolkningsvekst gjennom å legge ut nye utbyggingsområder. Dette medfører et utbyggingspress på jordbruksarealer. For det andre inneholder korridoren mellom dagens byområde og E6 store sammenhengende jordbruksarealer med særlig høy verdi. I tillegg vil oppgraderingen av RV 104 få konsekvenser for de samme jordbruksarealene og legge til rette for økt utbyggingspress.

Kulturminner og kulturmiljø: Halden rommer mange områder med automatisk fredede kulturminner og områder med potensial for funn av slike. Arealforbruket i 40-årsperioden vil i seg selv innebære negative konsekvenser for kulturminner. Videre er korridoren mellom dagens byområde og E6 rikt på kulturminner og verdifulle kulturmiljøer. Arealstrategien vekstretning vest gir derfor et potensial for konflikt med kulturminner og kulturmiljøer, noe det må tas hensyn til i videre planlegging.

Kulturlandskap: I vekstretning vest ligger det flere særlig verdifulle kulturlandskap. I et 40-årsperspektiv legges det opp til å bebygge flere av disse. Arealstrategien er derfor i klar konflikt med hensynet til kulturlandskap.

Forurensning og støy: Arealstrategien legger opp til utbygging i områder som i dag er sterkt trafikkbelastet. Samtidig legges det opp til en forbedring av veikapasiteten for å bøte på dette.

Transport: Den langsiktige arealstrategien bygger i større grad enn tidligere opp grunnlaget for et mer kollektivbasert transportmønster. Spesielt positivt er fortetting langs kollektivaksen fra sentrum til Svingen/Svinesundsparken. En nordre avlastningsvei som bygger på dagens RV 104 vil på sin side spre grunnlaget for kollektivbasert transport. Imidlertid vil en nordre avlastningsvei virke positivt inn på trafikkbelastningen i byområdet.

Sosial infrastruktur: Strategien legger i større grad enn tidligere opp til å samle utbyggingsområdene. Det er positivt for tilgjengelighet til for eksempel skoler og barnehager.

Teknisk infrastruktur: Halden kommune har de siste årene hatt en vesentlig investering i teknisk infrastruktur i vekstretningen. Dette er bl.a. foretatt for å kunne sikre blant annet vannleveranser til næringsliv og fengsel, samt legge forhold til rette for tilknytning for større hytteområder. Dette medfører at man nå, etter hvert som utviklingen skjer, kan dra nytte av disse investeringene.

En klarere samling av nye utbyggingsområder virker også positivt i forhold til å begrense behovet for ny etablering av teknisk infrastruktur.

Klima og energi: Utbygging i korridoren mellom byområdet og E6 sammenfaller i stor grad med planlagt infrastruktur for fjernvarme. Utbyggingsstrategi vest virker derfor positivt i forhold til klima og energi.

Samlet vurdering: Vekstretning vest og arealforbruket i 40-årsperioden medfører store utfordringer opp mot hensyn til spesielt landbruk, kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. I utviklingsarbeidet må dette vektlegges spesielt. Konflikten er særlig høy i forhold til områdene rundt Sorgenfri, Remmen gård og i det store landskapet fra Berg og nordover.

Samtidig bygger arealstrategien i denne planen bedre opp under målet om transporteffektivitet, tilrettelegging for kollektivbasert transport, og klima- og energivennlig utbygging. For disse hensynene virker det også positivt at det store utbyggingsområdet langs Hovsveien tilbakeføres til LNF.

7. Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, og anbefalinger fra denne er i stor grad tatt hensyn til i forslaget til ny arealdel. Risiko og sårbarhetsanalysen er vedlagt.

8. Bestemmelser og retningslinjer

Forslag til bestemmelser og retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen utgjør et eget dokument. Tidligere vedtekter som er hjemlet i plan- og bygningsloven er nå tatt inn som bestemmelser til kartet.

9. Vedlegg

- Oversikt over alle framtidige utbyggingsområder 2011-2023
- Konsekvensutredning av enkeltområder
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Temakart for biologisk mangfold
- Naturtyper og kulturlandskap (utkast)
- Temakart for verna vassdrag
- Jordarealer
- Jordarealer – oversikt
- Planprogram
- Fylkesplankart for Halden